



项目介绍

项目名称 企业研究园区 - A期

位置 100-112 Western Ave. 地址 Allston 附近

现有条件 现有的项目场地完全位于以前被干扰过的区域上，项目场地目前是建筑项目的停放区。
地点的现有使用方式

提案方名称 Tishman Speyer ERC Developer, L.L.C.

提案方联系方式 617-748-7548 电话 kbicknell@tishmanspeyer.com 电子邮件

BPDA 项目经理 Nupoor Monani 姓名 617-918-4425 电话 nupoor.monani@boston.gov 电子邮件

程序 实验室/写字楼 ~440,000平方尺 用途 GSF 或单位号码
详细的项目构建计划包括在附件中
住宅 ~345个单元 用途 GSF 或单位号码
酒店 ~250个房间 用途 GSF 或单位号码
会议中心 ~61,500平方尺 用途 GSF 或单位号码

停车位 ~320 地上停车位数量 ~300 地下停车位数量 站点区域 ~6英亩 总 GSF, 英亩

容积率 ~4.0 允许 ~3.5 提议 高度 140 - 190英尺 允许 140 - 190英尺 提议

区域划分 第51条 适用的区域划分条款 本项目将寻求PDA开发计划的批准，并正在按照波士顿分区法第80B条进行全面的公众咨询。
如适用，描述任何必要的区域划分免除条款

这是一份摘要文档，用于： DPIR <https://bpda.app.box.com/s/tbbltr9h34yyig138pzyeqwo21twh7f>
完整文档位于此处：

01a

概括信息

一般信息：最多 200 字 请提供项目和邻里环境的简要说明

本项目将把一个历史上未被充分利用的地块改造成一个充满活力并具有包容性的混合用途社区。本项目被设想为一个以行人为主的城区，旨在培养和激发创造力和探索精神，并成为Allston社区和其他地区的人所向往之地。项目的核心是一条约1.4英亩的绿道，它是公共开放空间网络的一部分，旨在随着时间的推移，将Honan-Allston图书馆和Allston社区与Charles河相连（“绿道项目”）。本项目将包含约900,000平方英尺的混合用途开发，包括可负担和符合市场价格的住宅、办公/实验室、酒店、会议中心、餐厅和零售用途设施，以及超过近三英亩的公共开放空间。

01b

项目效益

请列出所提议项目的社区福利

本项目将涵盖众多公共福利，旨在打造一个充满活力和包容性的社区，欢迎各种人群。本项目将包括近三英亩全新可供公众使用的开放空间，也包括一条约1.4英亩的绿道，该绿道将被规划打造为一个积极和充满活力的环境。建议者致力于达成多样性、公平性和包容性，并(i)为黑人和拉丁裔投资者创建了一个具包容性的股权计划，(ii)承诺通过真诚的努力，将总价值15%或更多的施工前和施工合同授予经认证的MBE和WBE公司和顾问，以及(iii)承诺将约25%的零售分配给当地、小型的少数族裔或女性所拥有的零售商。经济适用房将占A阶段住宅部分的17%，占B阶段住宅部分的20%。

02

运输

摘要：最多 200 字 请描述现有状况和所提议之间对所有相关运输模式的影响。如有必要，请讨论提议的交通缓解措施以减小影响。

本项目将包括完善Western Avenue的街道建设，新建Cattle Drive和East Drive街道，以及改善Western Avenue和其他道路。建议者支持提升70和86路公交车为主要线路并提供建议的服务班次。建议者承诺研究并支持执行在Western Avenue及其他重要位置上优先考量公交车通道。落实具体细节及变更的架构将需通过与 MassDOT, MBTA及波士顿市政府的持续沟通。建议者正在评估往返项目场地的补充交通需求，以提供交通连接，补充和/或整合该区域现有的MBTA交通服务。建议者预计与哈佛大学达成协议，利用目前往返Allston 与 Harvard Square 间的二个摆渡车线路支持本项目及哈佛大学的需求。

03

环境评论

最多 200 字 请描述正在进行或已经完成的针对提议项目对环境影响的评估工作进行的情况。

作为所提交DPIR的一部分，项目进行了分析，以了解与其发展相关的潜在不利环境影响，并协助提案人避免、尽量减少和/或减轻这些影响。

在以往的PNF文件和当前的DPIR文件中，已经研究和详细说明的影响包括：风、太阳光、遮阳、交通、环境土壤、雨水、废水、温室气体排放、噪音、施工影响和空气质量。

04

可持续设计和气候适应性

列出任何预期的气候方面的障碍以及所提议的以抵消这些问题的缓解措施。

本项目支持本市的可持续发展目标，通过发展节能和环保的建筑，使用低碳建筑方法，获得LEED认证，并应对气候变化。本项目将满足使用LEEDv4评级系统对所有建筑类型进行金质认证的必要要求，并将有资格获得Fitwel认证。本项目到2026年将实现化石燃料中和，到2050年将不再使用化石燃料。本项目将遵照超越目前的弹性标准，开发一个雨水管理系统，该系统的工程设计可以应对32年一遇的暴雨（6.7英寸的降雨量），这将减少降水型洪水的风险。场地设计也将旨在通过使用绿化、树木、绿色基础设施、遮阳结构和具有高太阳反射率/反照率的材料，在可行的范围内减少城市热岛效应。

零碳排放建筑评估是否完成？ 是 否

LEED 清单是否完成？ 是 否

气候适应性清查是否完成？ 是 否

如果没有，请提供理由：

05

城市设计

摘要：最多200字 请说明您为提议的城市设计计划制定的目标。

本项目是一个独特的机会，可以将一个未被充分利用的场地转变为一个充满活力的混合用途社区。本项目的绿道将是公共领域连接网络中最大的公共开放空间，将由Allston社区延伸到Charles河。本项目提出了五座不同用途的建筑。这些建筑的体量和选址是为了提高项目绿道的质量，使场地在冬季和夏季有更佳的温度/适宜性，增加场地的渗透性和包容性，创造各种建筑规模，并最大限度地提高建筑边缘的活动用途。广阔的开放空间，配合所提议的建筑和规划，形成了一个现有社区的自然延伸，并创造了一个独特的区域，为工作、生活和社区建设提供新的机会。

下图中提供了 Locus 计划、站点计划和开发渲染图。

06

历史和考古资源

摘要：最多 100 字 如果有，请列出对历史资源的任何提议可能的影响。

项目场地或PDA内没有指定的或登记的历史财产。在PDA的四分之一英里范围内，有一个被列入国家历史遗迹名录的历史区和两个被列入英联邦历史和考古资产的财产。预计该项目不会对历史资源造成影响。

07

基础设施系统

摘要：最多 100 字 如果有，请列出任何提议的基础设施更改。

本项目将对街道网络、公共设施分配系统和交通基础设施进行重大改进。本项目将采用场地雨水最佳管理方法（BMP）和处理系统，与现有条件相比，将大大改善雨水径流的整体质量，减少径流量，并控制径流的峰值速率。本项目将提供雨水弹性存储，以容纳额外的1.5英寸的径流，超过城市所要求的1.25英寸的水质容量，为项目提供不透水场地区域。这些容量确保本项目总共有2.75英寸的雨水储存量，是城市要求的两倍以上。

08

与其他政府机构的协调

列出您目前或希望与之协调的其他政府机构。

建议者将向国家环保部门MEPA办公室提交提案的环境影响报告草案，并将通过参与环保部门MEPA的审查过程与各国家机构合作。

请说明下图已包含在提交材料的附件中

图 01

详细开发摘要表

是 否

图 02

Locus 计划

是 否

图 03

站点计划

是 否

图 04

开发渲染图（最大值 2）

是 否

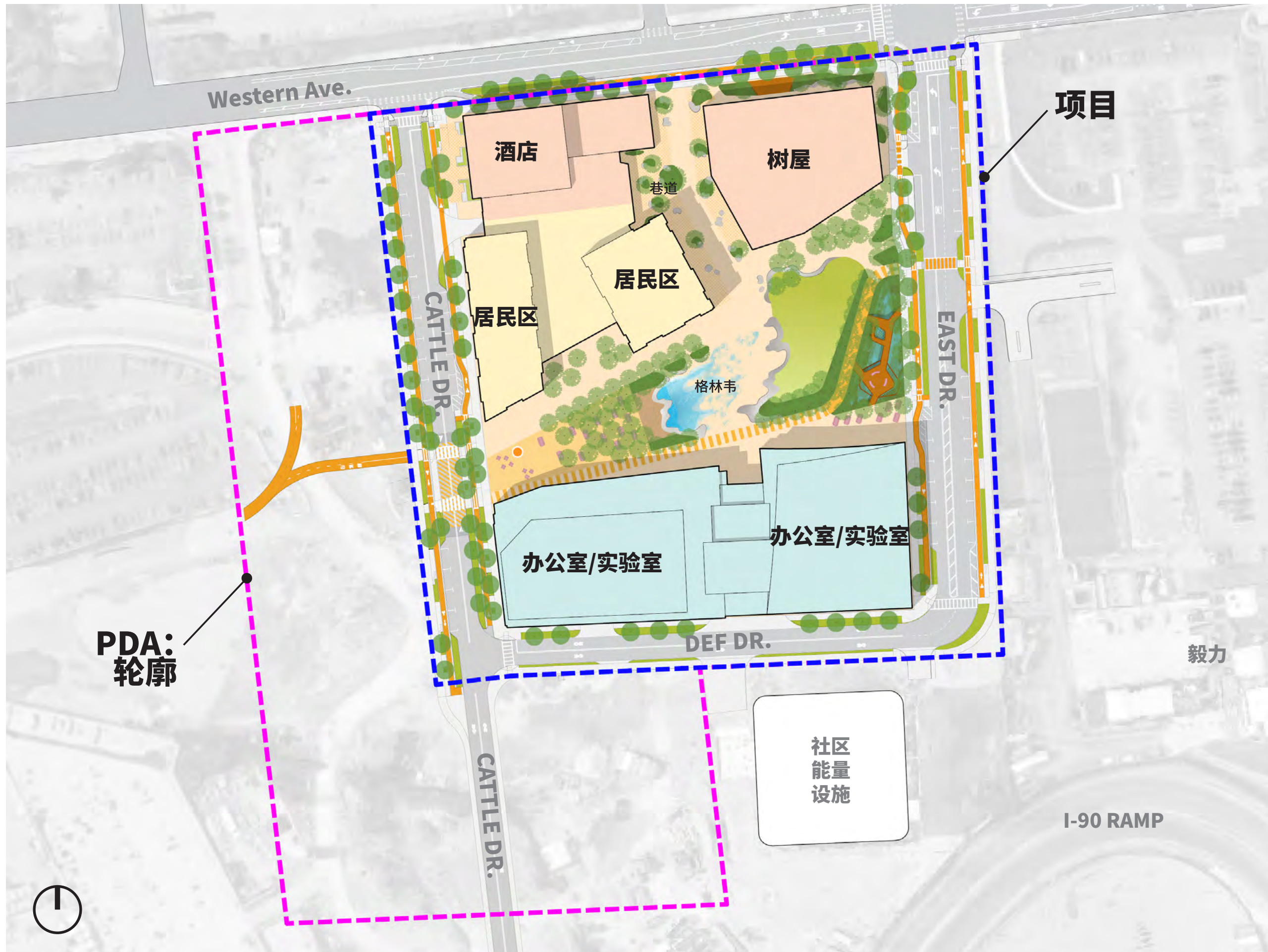
需要填写并通过电子邮件提交给项目经理，图请包含在单独的附件中（根据技术解决方案进行改进）

项目元素	规模/数量
建筑用途	
实验室/写字楼	44 万平英尺
住宅	26.35 万平英尺 (345 套)
酒店/会展中心	13.5 万平英尺 (250 间)
会展中心	6.15 万平英尺
总建筑面积	90 万平英尺
地面以下的停车场	300 个
路边停车位/管理的路边空间	约 40 个位置
临时近距离停车位	280 个
停车位总计	620 个
建筑高度	
实验室/写字楼	最高 140 英尺
住宅楼、酒店/会展中心	最高 190 英尺



语言通道计划 - 图02
位置图

企业研究园区项目
马塞诸塞州波士顿市



- A阶段改善区域
- PDA区域的边界
- 住宅
- 实验室/写字楼
- 酒店/会展中心

- 受保护的自行车道
- 共用道
- 人行道
- 人行道
- 路基
- LAWN
- 植被
- 树冠

项目

PDA:
轮廓

毅力

I-90 RAMP

语言通道计划 - 图03
场地图

企业研究园区项目
马塞诸塞州波士顿市

仅供说明用途及参考 - 相关性息可能变更



语言通道计划 - 图04a
开发效果图(最多两张)

企业研究园区项目
马塞诸塞州波士顿市

仅供说明用途及参考 - 相关性息可能变更



语言通道计划 - 图04b
开发效果图(最多两张)

企业研究园区项目
马塞诸塞州波士顿市

仅供说明用途及参考 - 相关性息可能变更